nexity une belle vie immobilière

GÉRER

vos questions / nos réponses

Les guides pratiques de Nexity

SOMMAIRE

GÉRER LA LOCATION D'UN BIEN / p. 4

> Quelles solutions s'offrent à moi pour gérer mon bien ?
> Comment trouver un locataire ?
> Quelles sont mes obligations en tant que propriétaire ?
> Comment se répartissent les charges ?
> Quelles sont les règles de fixation et de révision des loyers ?

GÉRER UN BIEN EN COPROPRIÉTÉ / p. 16

> Comment fonctionne une copropriété ?
> Comment sont entretenues les parties communes ?
> Désigner un Syndic est-il obligatoire ?
> Syndic, Conseil syndical : qui fait quoi ?
> Comment s'organisent les Assemblées générales ?

ET SI JE VEUX REVENDRE MON BIEN ? / p. 28

LEXIQUE / p. 34

Comment trouver le bon locataire ? Quelles sont mes obligations en tant que propriétaire bailleur ? Quel est le rôle du Syndic ? Comment s'organisent les Assemblées générales ? Chez Nexity, nous savons combien les projets immobiliers soulèvent de questions et nécessitent des réponses claires et concrètes. C'est pourquoi nous avons conçu pour vous cette collection de **« Guides Pratiques ».** Pour vous aider à concrétiser vos projets et faciliter toutes vos vies immobilières, en vous accompagnant tout au long de votre parcours. Vous y trouverez des conseils pratiques, des repères, des bons plans ainsi que nos solutions pour sélectionner votre premier locataire, faire des travaux, sécuriser vos loyers, accéder aux informations concernant la gestion de votre copropriété ou encore préparer votre première Assemblée générale. Une mine d'informations utiles et pratiques pour une belle vie immobilière !

Bonne lecture.

Contact : 30 23, 7 jours sur 7, de 9 heures à 21 heures*.

** Appel gratuit depuis un poste fixe, coût normal d'une communication depuis un mobile (non surtaxé).*

GÉRER LA LOCATION D'UN BIEN

Page 6
Quelles solutions s'offrent à moi pour gérer mon bien ?

Page 8
Comment trouver un locataire ?

Page 10
Quelles sont mes obligations en tant que propriétaire ?

Page 12
Comment se répartissent les charges ?

Page 14
Quelles sont les règles de fixation et de révision des loyers ?

QUELLES SOLUTIONS S'OFFRENT À MOI POUR GÉRER MON BIEN ?

EN SAVOIR +

_ Les avantages fiscaux

- **Location non meublée :** elle vous permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30 % sur vos revenus fonciers. Uniquement pour les propriétaires recevant moins de 15 000 euros de loyers par an.
- **Location meublée :** l'abattement s'élève à 71 %. Dans la limite de 10 700 euros de revenus fonciers par an.
- **Investissement dans le neuf locatif non meublé (loi Scellier...) :** en 2012, une baisse de ces avantages est prévue. Le taux de réduction en BBC* est à 13 % (au lieu de 22 %), celui en non BBC à 6 % (au lieu de 13 %).
- **Frais de gestion locative :** ils sont également déductibles de vos revenus fonciers.

** Bâtiment Basse Consommation.*

Le gérer moi-même

> Louer un bien dont on est propriétaire ne s'improvise pas. Pour une bonne raison : la location est un contrat qui vous engage à respecter des règles auxquelles vous ne pourrez déroger. Vous aurez des délais à respecter, des assurances à souscrire et des réparations à financer. S'il s'agit d'un lot dans une construction ancienne, ayez à l'esprit que sa mise en location nécessitera peut-être quelques mises aux normes. Tout cela se prépare, s'anticipe, demande du temps. Si vous souhaitez vous charger seul de la location, assurez-vous, d'une part, que vous aurez la disponibilité nécessaire, d'autre part, que vous êtes suffisamment informé sur vos droits et vos devoirs. Une bonne connaissance des textes législatifs est indispensable.

Faire appel à une société spécialisée

> Si vous n'avez pas envie de vous embarrasser avec toutes ces questions, la meilleure solution est d'opter pour la gérance locative. Plus de la moitié des propriétaires-bailleurs ont fait ce choix car elle présente de nombreux avantages, tant pratiques que fiscaux. Assurée par une agence ou une société spécialisée, elle vous libère par exemple des recherches de locataires, de la rédaction du bail ou de l'émission des quittances. Elle peut même vous proposer une garantie contre les loyers impayés, la supervision de travaux éventuels, etc. C'est surtout un bon moyen de ne pas se soucier au quotidien de la gestion de votre bien : des professionnels s'en chargent pour vous.

À noter : les agences du réseau Nexity sont spécialisées dans la gestion de biens immobiliers.

NEXITY VOUS ACCOMPAGNE

Question Immo

Comment trouver votre locataire ? Devez-vous louer vide ou meublé ? Comment établir une quittance ? Gérer un bien immobilier suscite de très nombreuses interrogations. Pour vous aider à y voir plus clair, Nexity répond à toutes vos questions : nos conseillers sont joignables par téléphone 7 jours sur 7 de 9 heures à 21 heures pour vous apporter des réponses concrètes et précises ainsi que de nombreuses informations utiles.

LES SOLUTIONS NEXITY

QUESTION IMMO

ACHETER OU LOUER ? NEUF OU ANCIEN ? UNE QUESTION ?

3023* 7/7 DE 9H À 21H

* Appel gratuit depuis un poste fixe, coût normal d'une communication depuis un mobile (non surtaxé).

Elles vous guident vers le mode locatif le plus adapté à votre situation et vous aident à atteindre la meilleure rentabilité locative.

Les questions à se poser

> Quand on loue un bien, c'est pour en retirer un gain financier. Il est donc important de louer au juste prix : celui qui vous permettra à la fois de proposer un logement attractif et de couvrir vos frais. Notamment si vous avez investi (prêt travaux ou immobilier, financement d'équipements). Posez-vous les bonnes questions. À partir de quel montant gagnerez-vous de l'argent ? Êtes-vous prêt à couvrir des dépenses exceptionnelles en cas de problème ? Pensez à tout cela lorsque vous fixerez le prix du loyer.

> Se posera aussi la question du type de location. En fonction du logement, plusieurs options sont possibles. Location étudiante, saisonnière, à court ou à long terme, mais aussi vide ou meublée ? Chaque situation a ses avantages et ses inconvénients. Pour le meublé, notez par exemple que l'abattement forfaitaire est très avantageux et les loyers plus élevés. Mais attention, ayez à l'esprit que le changement de locataire peut être plus fréquent.

PRATIQUE

Un livret d'accueil pour vous simplifier la vie

Fixation du loyer, choix du type de location, sélection rigoureuse des dossiers locataires... Pour vous aider à prendre les bonnes décisions et vous simplifier la vie, Nexity vous remet un livret d'accueil. Il contient toutes les informations utiles pour la location de votre bien et indique les démarches à accomplir, ainsi que quelques conseils sur les mises aux normes obligatoires.

COMMENT TROUVER UN LOCATAIRE ?

Bien formuler son annonce

> Pour attirer l'attention des locataires, bien rédiger son annonce est essentiel. C'est elle qui déclenchera l'envie de visiter votre bien. Soignez-la ! Sans enjoliver la réalité, soulignez les atouts du logement, les points forts de votre quartier, etc. Plus l'annonce sera descriptive et claire, plus elle sera efficace. Mentionnez, entre autres, le lieu, le prix du loyer charges comprises, le nombre de pièces, la surface habitable. Et, surtout, ne faites pas l'impasse sur les photos. Précisez également le classement énergétique de votre bien. Depuis le 1er janvier 2011, la loi Grenelle 2 oblige en effet les propriétaires et les agents immobiliers à indiquer la performance énergétique du logement dans les annonces immobilières (en agence, sur Internet et dans la presse écrite).

Examiner le dossier de location

> C'est une étape cruciale. Avant de confier votre logement à un inconnu (a priori), il est en effet préférable de prendre toutes les précautions possibles. Votre problématique principale sera d'éviter les impayés. Plus vous serez prudent dans le choix du candidat, moins vous aurez de surprise. Portez un regard avisé sur les dossiers de location (revenus, garanties...). Si vous êtes accompagné d'une agence, elle le fera bien sûr pour vous. Au cours des visites, discutez avec la personne, posez-lui des questions sur son logement actuel, ce qu'il attend du vôtre, etc.

MÉMO
LE DOSSIER DE LOCATION

- ☐ Une carte d'identité ou un passeport.
- ☐ Le dernier avis d'imposition.
- ☐ Les 3 derniers bulletins de salaire, à défaut l'attestation employeur.
- ☐ Les 3 dernières quittances du précédent logement.
- ☐ La copie du contrat de travail.
- ☐ Un relevé d'identité bancaire.

Agence ou de particulier à particulier ?

> Vous vous poserez bien sûr la question de savoir s'il faut passer ou non par une agence. Vous serez vite fixé. Entre les annonces à rédiger et à publier, le traitement des appels et des e-mails, les visites à assurer et les contrats à préparer, trouver le candidat idéal est un vrai travail en soi. Confier cette recherche à une agence fiable et reconnue a de nombreux avantages : vous éviterez les visites et vous pourrez consulter les dossiers présélectionnés. Notez que les honoraires d'agence pour mener les recherches de locataires s'élèvent généralement à 1 mois de loyer pour chacune des parties pour les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989. La loi impose le partage de ces frais entre le bailleur et le locataire.

CHIFFRE CLÉ

33 %

Les ressources de votre locataire (aides comprises) doivent être trois fois plus élevées que son loyer (charges comprises).

NEXITY VOUS ACCOMPAGNE

À la recherche du bon locataire

Vous souhaitez réaliser un investissement locatif dans le neuf en toute sérénité ?

Solutions Investisseurs (1) vous accompagne dans votre opération locative et met à votre disposition une offre complète et unique pour sécuriser vos revenus et optimiser votre rentabilité. Nous nous engageons à :

- procéder à une estimation du montant de loyer au plus près du marché pour vous permettre de calculer au plus juste la rentabilité de votre investissement* ;
- vous proposer un mandat de gestion à tarif préférentiel et des garanties modulables pour sécuriser vos revenus locatifs (Carence, Garanties de Loyer Impayés ou Assurance de Revenus Locatifs et Vacance)* ;
- anticiper la recherche du bon locataire avant même la livraison de votre bien ;
- vous faire bénéficier d'une garantie inédite d'installation d'un premier locataire dans les 30 jours suivants la livraison du bien ou, à défaut, du versement du loyer correspondant en cas d'absence de ce premier locataire pendant 6 mois*.

Le + Solutions Nexity : ce service « tout-en-un » de gestion locative est gracieusement mis à votre disposition, en tant qu'investisseur dans le neuf chez Nexity, sans frais supplémentaires*.

*(1) et * Voir conditions page 34.*

QUELLES SONT MES OBLIGATIONS EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE ?

Louer un logement décent

> Quand on décide de mettre son bien en location, on ne peut pas le faire dans n'importe quelles conditions. Vous devrez respecter un certain nombre d'engagements. Celui de tenir compte du bail, bien sûr, mais aussi celui de délivrer un logement décent. En clair, le logement doit comporter des normes minimales en termes d'habitation pour permettre une bonne jouissance du bien, en toute sécurité : garde-corps, chauffage en bon état de marche, installations électriques aux normes, eau potable, systèmes d'évacuation pour les sanitaires et la cuisine, ouvertures en bon état, volets, etc. Vous serez tenu, si l'un de ces équipements essentiels est défaillant, d'engager les travaux nécessaires.

Établir le contrat de location

> C'est un document essentiel. Il définit les obligations de chacune des parties et régit leurs relations pendant toute la durée du bail. Si vous gérez vous-même la location de votre bien, vous pouvez vous procurer des modèles de contrats types sur Internet. Dans tous les cas, n'oubliez pas de mentionner vos noms et domiciliation, la date de prise d'effet du contrat et sa durée, la description précise du logement et des parties communes, sa surface habitable, le montant du loyer et les modalités de révision que vous avez choisies.

EN SAVOIR +

_ Surface exacte
N'oubliez pas de la préciser dans le bail. En cas d'erreur, votre locataire serait en droit de vous demander de réviser votre loyer.

_ Sous-location
Elle n'est pas interdite. Mais elle doit nécessairement être acceptée par le propriétaire.

_ Dépôt de garantie
Il est encaissable à la date d'effet du bail.

_ Assurance
Même si vous n'occupez pas votre bien, nous vous conseillons de souscrire une assurance de propriétaire non occupant.

NEXITY VOUS ACCOMPAGNE

Un coup de main pour vos travaux ?

Solutions Travaux (1) vous apporte une aide précieuse et des informations essentielles pour réaliser ou faire réaliser vos travaux sereinement. Nous vous donnons des conseils qui vous permettront de mieux comparer les devis, choisir les artisans, louer des outils, planifier un chantier, faire des économies d'énergie... Profitez aussi de remises privilèges* chez nos partenaires spécialistes en travaux et matériaux, que nous avons sélectionnés pour répondre à vos différents niveaux de besoins.

Le + Solutions Nexity : grâce à notre Service +, vous pouvez facilement et gratuitement faire une demande de devis en ligne auprès de notre sélection de professionnels en travaux de rénovation et choisir ainsi le devis le plus adapté à vos besoins.

(1) Voir conditions page 34.
** Sous forme d'offres de remboursements différés.*

Demander un dépôt de garantie

> Pas de location sereine sans dépôt de garantie. Il n'est pas obligatoire, mais, en fin de bail, il vous permettra de financer la réparation d'éventuels dégâts causés par votre locataire. Vous devrez le restituer à votre locataire deux mois maximum après son départ.

Demander une caution

> Demander une caution à votre locataire est une précaution supplémentaire. La ou les personnes qui se porteront garantes doivent rédiger sous seing privé un engagement de cautionnement. C'est vers elles que vous vous tournerez en cas d'impayés. S'il dispose d'une assurance prenant en charge les loyers impayés, le propriétaire-bailleur n'a pas le droit de bénéficier d'un garant sauf pour les étudiants et apprentis.

Remettre les documents obligatoires

> Vous avez, envers vos locataires, un devoir d'information. Vous devrez leur remettre une copie du dossier de diagnostic technique de votre bien. Ce dossier comprend la performance énergétique du logement, l'état des risques naturels et technologiques et le constat de risque d'exposition au plomb. Ils sont réalisés par des sociétés de diagnostic spécialisées. Il faudra aussi fournir aux occupants un extrait du règlement de copropriété précisant l'usage des parties communes et privatives de l'immeuble, et la répartition des charges afférente au lot.

*À noter : Nexity peut aussi, avec ses **Solutions Diagnostics** (2), vous orienter vers des diagnostiqueurs référencés selon des critères de prix, de qualité et de disponibilité, ou gérer ce dossier de diagnostic technique pour vous afin que vous n'ayez à vous occuper de rien.*

(2) Voir conditions page 34.

CHIFFRE CLÉ

9 m²

C'est la surface (loi Carrez) minimale d'un logement pour répondre aux critères de décence (loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000).

COMMENT SE RÉPARTISSENT LES CHARGES ?

EN SAVOIR +

_ Votre locataire souhaite faire des travaux ?
S'ils modifient la structure et l'agencement initial de votre bien, le locataire doit impérativement obtenir votre accord avant d'entamer quoi que ce soit. Sans quoi vous serez en droit de lui réclamer réparation.

Les frais d'entretien

> En tant que bailleur, vous devez participer au bon fonctionnement de l'immeuble (entretien, gardiennage, ménage, maintenance des équipements collectifs, etc.) et veiller au bon entretien du logement. Cela vous oblige, bien sûr, à avancer et à engager des frais tout au long de l'année. Afin d'anticiper et de faciliter vos dépenses, vous avez la possibilité de demander à votre locataire une provision sur charges, appelée en même temps que le loyer. Vous devrez les régulariser une fois par an, soit en lui reversant le trop-perçu, soit en lui demandant un complément. N'oubliez pas de lui spécifier le montant et la nature de toutes les dépenses réellement engagées. Le propriétaire doit tenir à disposition du locataire les justificatifs.

À noter : si vous oubliez de régulariser les charges, ou de compter certaines dépenses, vous disposez d'un délai légal de 5 ans pour réclamer l'arriéré de charges à votre locataire.

PRATIQUE

Consultez vos projets immobiliers en toute liberté sur www.mynexity.fr !

Pour vous accompagner dans vos projets, nous avons conçu **un Espace Privé Client** sur Internet, dont l'accès vous est réservé. Tout est là ! En tant que bailleur, vous y retrouvez vos informations personnalisées, essentielles au suivi de votre projet immobilier : détails de la situation locative de votre(vos) bien(s) (baux en cours, congés en cours, biens vacants), de la commercialisation de votre (vos) bien(s)...

Cet espace client dédié, sécurisé et gratuit :

- est accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 ;
- répertorie vos contacts privilégiés chez Nexity ;
- contient les informations relatives à vos contrats, biens, comptes... ;
- vous donne accès à l'ensemble des Solutions Nexity et leurs avantages : conseils pratiques pour le financement, le déménagement, l'équipement et l'aménagement de l'habitat et des milliers d'euros d'économies* auprès de nos partenaires sélectionnés.

Alors activez vite votre compte en vous connectant sur **www.mynexity.fr.**

** Des milliers d'euros d'économies possibles en cumulant les réductions les plus importantes de chacun des marchés présentés. Sous réserve des conditions spécifiques présentées sur chacun des chèques de remboursement.*

Les charges récupérables

> Les charges associées à l'entretien et à l'usage du logement et des parties communes sont divisées en deux catégories : celles qui sont récupérables (on parle aussi des charges « locatives ») et celles qui ne le sont pas. Les premières sont les dépenses d'entretien courant, les menues réparations du bien, des équipements collectifs ou de l'immeuble, les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les dépenses de produits consommables, comme l'eau, l'électricité ou le gaz. Les frais d'entretien de l'immeuble (prestations de services : frais de personnel pour la propreté, l'entretien des espaces verts) et de gardiennage sont partagés entre le locataire et le propriétaire. N'oubliez pas que votre locataire pourra vous demander de lui fournir le détail de ses charges locatives pour en vérifier le montant.

Les charges non récupérables

> Les frais de gestion et d'administration de l'immeuble comme ceux de prévention ou de sécurité des installations, les travaux de conservation ou de maintien en bon état de l'immeuble et une partie des frais de gardiennage sont exclusivement à la charge du propriétaire. Vous ne pourrez en aucun cas les imputer à votre locataire. C'est à vous de les payer. N'hésitez pas à vérifier auprès de votre Syndic le détail des dépenses engagées au cours de l'année et le planning prévisionnel des appels de fonds pour les travaux de grande ampleur.

MÉMO TRAVAUX ET RÉPARATIONS : QUI PAIE QUOI ?

LE PROPRIÉTAIRE

- ☐ Remplacement d'une chaudière, de radiateurs ou de convecteurs en mauvais état de fonctionnement.
- ☐ Réparation ou remplacement des équipements vétustes.
- ☐ Travaux de mise aux normes du réseau électrique, d'isolation, de couverture...
- ☐ Travaux d'installation du tout-à-l'égout.
- ☐ Gros œuvre.
- ☐ Travaux d'amélioration.
- ☐ En fin de bail, travaux de remise en état en cas d'usure naturelle, si le locataire est resté longtemps.

LE LOCATAIRE

- ☐ Maintien en l'état des revêtements de sol et muraux, des canalisations d'eau et de gaz, des fosses septiques, du chauffage, etc.
- ☐ Raccords de peinture...
- ☐ Remise en état du logement avant le départ (nettoyage des sols, peintures, joints... ; rebouchage des trous).

QUELLES SONT LES RÈGLES DE FIXATION ET DE RÉVISION DES LOYERS ?

La fixation du loyer

> Un balcon, des espaces verts, un ascenseur, une place de parking... Pour fixer un loyer, chaque détail compte, même si la superficie reste le critère le plus important. Pour vous donner quelques repères, les conseils d'une agence pourront vous être utiles. En fonction de votre investissement, des travaux que vous aurez réalisés et des équipements installés, l'agence saura vous aiguiller vers le prix le plus équilibré. Pensez aussi à mener une enquête de quartier pour savoir quels loyers sont pratiqués dans les autres bâtiments. Le montant choisi devra apparaître dans votre contrat de location.

À noter : vous ne savez pas dans quelle fourchette de prix vous situer ni comment vous y prendre ? En fonction de votre bien, votre agence Nexity vous aide à déterminer le montant de votre loyer.

Les cas de figure d'augmentation de loyer

> Si vous avez mal estimé votre prix au départ, vous ne pourrez pas l'augmenter librement. Il vous faudra attendre la fin du bail et engager une procédure de renouvellement avec augmentation du loyer dans le respect des conditions légales.

> Une fois par an, à la date anniversaire du bail (ou à celle mentionnée dans le contrat), vous pouvez réévaluer le montant du loyer en intégrant le nouvel indice de référence des loyers (IRL). Il est publié chaque trimestre par l'INSEE (Institut National de la Statistique et des Études Économiques). Cette réévaluation prend en compte l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC) sur les douze derniers mois. Mais attention, sachez que vous ne pourrez l'appliquer que si le bail comporte une clause de révision. N'oubliez donc surtout pas de la mentionner dans votre contrat.

> Si vous avez prévu de faire des travaux d'amélioration dans un logement loué, qui provoqueraient une hausse du loyer, vous devez d'abord obtenir l'accord de votre locataire. Car rappelez-vous : vous ne pouvez lui imposer aucune augmentation (sauf IRL) avant la fin du bail. Vous vous êtes en effet engagé dans le contrat sur un prix précis.

NEXITY VOUS ACCOMPAGNE

Acheter l'esprit libre, c'est possible

Vous voulez vous protéger et sécuriser votre achat immobilier ? **Solutions Assurances** vous propose des produits d'assurance adaptés à votre bien immobilier et à son utilisation au quotidien. Nous vous donnons des conseils précis pour vous aider à bien choisir vos contrats d'assurance et nous vous proposons plusieurs partenaires de renom, sélectionnés par nos soins. Vous pouvez bénéficier de remises privilèges, sous forme de remboursements différés, auprès de ces partenaires pour la souscription d'une assurance Multirisque Habitation ou protection juridique, que vous soyez propriétaire-occupant ou non.

Nouveauté 2012 ! Vous cherchez à vous protéger en cas de revente précipitée de votre bien suite à un événement de la vie ? Nexity a développé pour vous une assurance protection revente avec un acteur majeur du marché, ACE EUROPE. Ce produit vous offre, pendant 7 ans, une garantie de compensation de moins-value entre le prix d'achat et le prix de vente, plafonnée à 20 % et pouvant aller jusqu'à 40 000 euros. Cette garantie protection revente est offerte à tout primo-accédant faisant l'acquisition d'un logement neuf.

Voir conditions sur www.nexity.fr, rubrique Les Solutions Nexity.

CALCULEZ LA RÉVISION ANNUELLE DE VOTRE LOYER*

Année 2011	IRL	Variation annuelle	Date de parution
1er trimestre 2011	119,69	+ 1,60 %	14 avril 2011
2e trimestre 2011	120,31	+ 1,73 %	13 juillet 2011
3e trimestre 2011	120,95	+ 1,90 %	13 octobre 2011

** Loyer actuel x (IRL du trimestre concerné / IRL du trimestre de l'année précédente).*
Exemple : 750 euros x (120,95 / 118,70) = 750 euros x 1,018 -> Le nouveau montant du loyer sera donc de 764 euros jusqu'à la prochaine révision.

GÉRER UN BIEN EN COPROPRIÉTÉ

Page 18
Comment fonctionne une copropriété ?

Page 20
Comment sont entretenues les parties communes ?

Page 22
Désigner un Syndic est-il obligatoire ?

Page 24
Syndic, Conseil syndical : qui fait quoi ?

Page 26
Comment s'organisent les Assemblées générales ?

COMMENT FONCTIONNE UNE COPROPRIÉTÉ ?

Vivre en copropriété

> Vous êtes propriétaire d'un logement dans un immeuble (ou une résidence) où coexistent d'autres logements (ou locaux), sachez que votre bien fait partie d'une copropriété. Pour faire simple, cela regroupe des lots privatifs avec des droits de jouissance exclusifs, et des parties communes dont la jouissance est collective. Chaque lot représente une quote-part des parties communes (exprimée en tantièmes). Elle est déterminée en fonction de la surface de votre logement par rapport à la surface totale du bâti (ou de la résidence), mais aussi de son emplacement (rez-de-chaussée, étage...).

Le règlement de copropriété

> Comme toute forme de vie en collectivité, une copropriété est régie par des règles. Emplacement des parties privatives et communes, conditions de jouissance de chaque espace, droits et obligations des occupants... Tout ce qui relève du fonctionnement de la copropriété est défini dans le règlement de copropriété, ainsi que les modalités de répartition des charges. Ce document de référence permet d'établir des bases saines sur le partage de la jouissance du bâti. Il est obligatoire de l'annexer à l'acte de vente. Il formalise les droits et obligations du copropriétaire.

PRATIQUE

Un œil sur les travaux

Un document très important permet aux copropriétaires de se tenir informés sur les travaux déjà réalisés. C'est le carnet d'entretien. Il consigne leur nature, les dates de réception des travaux. Y figurent également les contrats d'assurance, de maintenance ou d'entretien, les échéanciers, etc. Cet outil de gestion simple et concret, tenu par le Syndic et consultable par tous les copropriétaires, est la mémoire écrite de l'immeuble. Il est obligatoire depuis 2001.

EN SAVOIR +

_ En cas de non-respect du règlement de copropriété
Si l'un des copropriétaires ne respecte pas le règlement de copropriété, le Syndic peut lui envoyer une mise en demeure. S'il refuse de se conformer au règlement, le tribunal de grande instance peut être saisi.

_ En cas de difficultés financières
Même ponctuelles, vous pouvez contacter votre gestionnaire afin de mettre en place une solution adaptée, comme un nouvel échelonnement, par exemple.

_ En cas d'impayés
Les propriétaires s'exposent alors à des procédures de recouvrement des créances. Le Syndic dispose de tous les pouvoirs pour les mettre en œuvre.

Quels sont mes droits ?

> Vous disposez de droits tant sur les parties privatives que sur les parties communes de la copropriété. Sur les parties privatives, c'est un droit de jouissance et d'usage exclusif. À condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble. Les parties communes sont, quant à elles, affectées à l'usage de tous les copropriétaires. Même si certaines (comme le palier du dernier étage par exemple, une cour...) ne « bénéficient » qu'à un seul copropriétaire. On parle alors de droit de jouissance privatif, c'est-à-dire que vous êtes le seul à pouvoir profiter de cet espace. Cette situation aura un impact sur votre quote-part et le montant de vos charges. Si vous louez votre bien, pensez à bien préciser à votre locataire qu'il s'agit d'une partie commune et non privative.

Quels sont mes devoirs ?

> L'entretien de l'immeuble ainsi que les éventuels travaux de réparation ou d'amélioration du bâti sont financés par l'ensemble des copropriétaires, en fonction de la quote-part que représente(nt) leur(s) lot(s). Ces projets et leur financement sont votés par l'Assemblée générale. Toutes les dépenses font ensuite l'objet d'appels de fonds aux copropriétaires. Leur règlement est obligatoire. En respectant les délais de paiement votés, les copropriétaires permettent le bon fonctionnement de l'immeuble et facilitent l'exécution des décisions d'Assemblée générale.

COMMENT SONT ENTRETENUES LES PARTIES COMMUNES ?

Ce que recouvre la notion d'entretien

> Des travaux de rénovation au nettoyage régulier des parties communes, l'entretien de la copropriété couvre un vaste champ d'application. Il va du simple changement d'ampoule à la réfection d'une toiture, ou encore au ravalement d'une façade. Pour les travaux les plus importants, le Syndic émet des appels de fonds. Ces derniers découlant d'une décision prise en Assemblée générale, vous ne pourrez pas y déroger ! Le syndicat doit pourvoir à la bonne conservation de l'immeuble.

Tout le monde est concerné

> Dans une copropriété, l'entretien des espaces communs incombe à tous les habitants. Concrètement, ce sont d'abord les copropriétaires qui s'acquittent des coûts d'entretien auprès du Syndic. Si leur bien est loué, ils les répercutent pour partie sur les charges de leur locataire.

Prestataires ou salariés ?

> Pour l'entretien des parties communes, il est vivement recommandé, pour éviter toute mésentente, de les confier à des prestataires extérieurs ou d'embaucher du personnel d'entretien. Le syndicat de copropriétaires a alors qualité de commanditaire ou d'employeur, mais c'est le syndicat qui valide les postes et le Syndic qui gère le personnel. C'est lui qui leur donnera les instructions ; vous n'aurez pas à intervenir.

Avec ou sans gardien ?

> Selon la nature de l'immeuble (nombre d'occupants, présence ou non d'une loge, espaces verts…), vos besoins seront différents. L'employé d'immeuble, généralement, se charge des tâches d'entretien (ménage, gestion des containers d'ordures ménagères, espaces verts, etc.) mais il n'est pas logé par le syndicat de copropriété. À l'inverse, le gardien ou concierge peut disposer d'un logement de fonction. Il s'occupe de l'entretien, du bon fonctionnement des installations de la copropriété et du suivi des entreprises de services intervenant au profit de la copropriété (dépannage, maintenance, visite de contrôle, etc.).

EN SAVOIR +

_ Respecter le lieu de vie commun
Dans une copropriété, le respect des règles de vie et de fonctionnement de l'immeuble est essentiel. Il s'agit souvent de bon sens. Respecter le confort d'autrui, c'est par exemple entretenir ses ventilations pour éviter la diffusion des odeurs de cuisine, utiliser les bacs de recyclage des déchets ménagers, utiliser les locaux annexes conformément à leur destination (locaux poubelles, vélos…), veiller à ne pas encombrer l'espace des parties communes d'objets vous appartenant. Si chacun y met du sien, ces petits réflexes pourront même permettre de réduire les charges d'entretien.

NEXITY VOUS ACCOMPAGNE

Assitance en cas d'urgence 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7

Solutions Assistance propose aux acquéreurs d'un logement neuf Nexity un service exclusif de dépannage d'urgence à domicile 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Cette prestation garantit votre confort et vous apporte une solution rapide et de qualité en cas de problème urgent en électricité, plomberie, assainissement, serrurerie et vitrerie. Les interventions s'effectuent sur toute la France et dans un délai de 3 heures (mesures conservatoires et réparations). Votre locataire peut également l'utiliser*.

* Voir conditions page 34.

DÉSIGNER UN SYNDIC EST-IL OBLIGATOIRE ?

Pourquoi un Syndic ?

> Si votre bâti inclut plus de deux copropriétaires, vous n'avez pas le choix : déléguer la gestion de votre immeuble à un Syndic est obligatoire. Perception des charges, constitution d'un fonds de réserve, proposition de prestataires (ménage, gardiennage, réparations, maintenance, travaux...), organisation des Assemblées générales, etc., son rôle est multiple.

> Dans la plupart des cas, cette mission est confiée à des Syndics professionnels. La majorité des syndicats de copropriétaires préfèrent, en effet, confier la gestion de leur immeuble à un professionnel de l'administration de biens. Car les formalités de copropriété sont très lourdes et exigent une connaissance rigoureuse du mode de fonctionnement réglementaire. Il est toutefois possible de constituer un syndicat coopératif (pour les ensembles simples, sans gardien, réunissant deux ou trois propriétaires par exemple), où les responsabilités sont partagées entre les copropriétaires. Une solution, plus rare, qui n'est pas toujours évidente à gérer, surtout en cas de désaccord.

NEXITY VOUS ACCOMPAGNE

Syndic forfait tout compris

Lisible, transparente, prenant en compte les contraintes et évolutions réglementaires, notre solution **Forfait syndic tout compris** englobe les prestations de gestion courante ainsi que des prestations particulières, telles que la gestion administrative et comptable des opérations de travaux votées par l'Assemblée générale.

PRATIQUE

Toute votre copropriété en un clic

Consultez vos projets immobiliers en toute liberté sur **www.mynexity.fr !**
Pour vous accompagner dans vos projets, nous avons conçu un Espace Privé Client sur Internet, dont l'accès vous est réservé.
Tout est là ! En tant que copropriétaire, vous y retrouvez vos informations personnalisées, essentielles au suivi de votre projet immobilier : la liste des membres du Conseil syndical, des fournisseurs de la copropriété, des informations globales et détaillées sur l'immeuble...

La légitimité par le vote

> L'Assemblée générale de la copropriété est seule compétente pour élire le Syndic. Pour être élu, il doit obtenir la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires. Mais un recours à une majorité moindre est possible pour un second vote. Son contrat ne pourra excéder 3 ans, mais les copropriétaires pourront lui renouveler sa confiance pour des mandats successifs. Une fois par an, le Syndic rend compte de la gestion de sa mission à tous les copropriétaires, lors d'une Assemblée générale. C'est pour lui l'occasion de revenir sur le mode de fonctionnement de la copropriété, au regard des événements et des dépenses de l'année.

Une relation de confiance

> Une fois élu, le Syndic agit en lieu et place des copropriétaires. Il intervient en qualité de mandataire, c'est-à-dire qu'il les représente dans tous les actes de la vie civile et en justice. Et, bien sûr, il administre l'immeuble en leur nom. Au quotidien, et pour toute la durée de son mandat, votre Syndic représente donc vos intérêts. C'est à lui de faire respecter le règlement de copropriété et de mettre en œuvre toutes les décisions votées en Assemblée générale.

EN SAVOIR +

_ Lors d'un achat dans le neuf

Lorsque vous prenez possession d'un bien dans un immeuble neuf, le promoteur a déjà désigné un Syndic provisoire. Pour être effectif et durable, sa nomination doit être validée par un vote en Assemblée générale dans un délai d'un an maximum à partir de la livraison du premier logement. Passé ce délai, le Syndic provisoire ne peut plus exercer ses fonctions.

SYNDIC, CONSEIL SYNDICAL : QUI FAIT QUOI ?

Le Conseil syndical, représentant des copropriétaires

> Le Conseil syndical assure un relais permanent entre la copropriété et le Syndic. Ses membres sont tous bénévoles et élus nominativement en Assemblée générale. Plusieurs catégories de personnes y sont éligibles : les copropriétaires bien sûr, mais également leurs conjoints (mariés, pacsés ou concubins), représentants légaux ou usufruitiers. Leur mission est double : assister le Syndic et contrôler sa gestion. Ils n'ont pas de pouvoir de décision à proprement parler, sauf délégation par l'Assemblée générale, mais ils sont associés à la gestion de la copropriété. C'est le Conseil syndical, par exemple, qui peut signaler au Syndic les dysfonctionnements, pannes ou détériorations qui doivent faire l'objet de réparations. Ses avis et suggestions ont aussi une valeur de conseil, notamment en ce qui concerne la nature et la planification des travaux. Il est associé à l'établissement du budget prévisionnel et aux ordres du jour des Assemblées générales, ce qui le place dans une situation privilégiée pour contrôler la gestion du Syndic.

NEXITY VOUS ACCOMPAGNE

Une gestion maîtrisée de vos charges

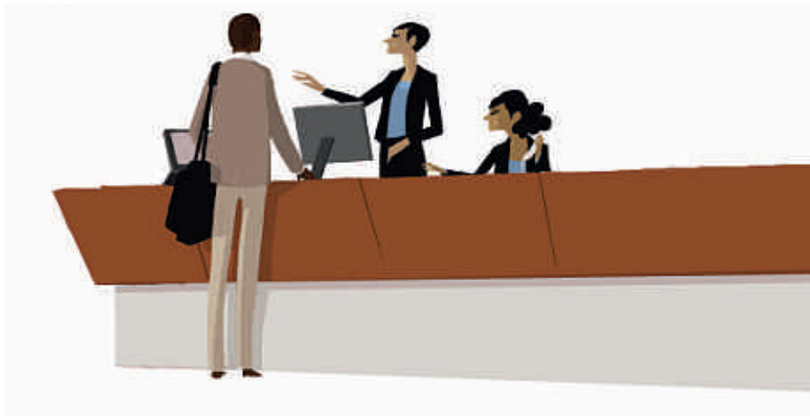
Les dépenses de la copropriété sont un sujet sensible pour les copropriétaires. Et cela se comprend. Lorsque nous gérons des copropriétés, nous n'oublions jamais de prendre en compte la dimension durable et responsable de notre mission, mais, surtout, nous veillons à rechercher pour vous le meilleur équilibre possible entre une gestion économique des charges et le bon entretien de votre immeuble. À nous de trouver le curseur pour répondre aux attentes de chaque syndicat de copropriétaires qui nous a accordé sa confiance.

EN SAVOIR +

_ Le syndicat des copropriétaires
C'est l'ensemble des copropriétaires. Leur mission et leur responsabilité, c'est de respecter les droits et obligations fixés par le règlement de copropriété.

_ Le Conseil syndical
Il regroupe des copropriétaires bénévoles, élus par l'Assemblée générale, pour assurer un relais permanent entre la copropriété et le Syndic.

_ Le Syndic
Il est élu en Assemblée générale. Il est le représentant légal du syndicat des copropriétaires.



Le Syndic, mandataire du syndicat de copropriété

> Alors que le Conseil syndical intervient ponctuellement, le Syndic concourt plus régulièrement au bon fonctionnement de l'immeuble :

• au quotidien, il veille à l'entretien des parties communes, au bon fonctionnement des équipements communs de l'immeuble. Il gère le personnel salarié du syndicat (gardien, employé d'immeuble…) ou les prestataires chargés d'intervenir ;

• il établit les programmes de travaux, négocie, conclut et suit les contrats souscrits pour le compte du syndicat ;

• il tient la comptabilité du syndicat des copropriétaires, règle les fournisseurs, élabore et soumet au vote des copropriétaires les budgets, appelle les fonds et recouvre les charges ;

• il convoque l'Assemblée générale, en assure généralement le secrétariat et diffuse le procès-verbal de l'Assemblée générale aux copropriétaires ;

• il assure la gestion administrative et technique des sinistres et procédures affectant les parties communes.

> Si le Syndic engage des dépenses relatives à l'entretien courant et aux menus travaux au-delà du seuil fixé défini par l'Assemblée générale, il doit consulter le Conseil syndical avant d'engager toute dépense.

CHIFFRE CLÉ

3 ans

C'est la durée d'exercice maximale d'un Syndic ou d'un Conseil syndical (article 28 du décret du 17 mars 1967). Leur mandat est renouvelable.

COMMENT S'ORGANISENT LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ?

L'AG, un passage obligé

> C'est l'organe de décisions du syndicat de copropriétaires. Elle seule a le pouvoir de prendre toutes les décisions relatives à la gestion de l'immeuble. Elle se réunit au moins une fois par an mais peut aussi faire l'objet d'une séance exceptionnelle pour évoquer des sujets urgents. On parle alors d'Assemblée générale spéciale. Sachez qu'en tant que copropriétaire, vous recevrez votre convocation de la part de votre Syndic (ou du Conseil syndical si celui-ci est défaillant) par courrier au moins trois semaines avant sa tenue.

Un déroulement strict et minutieux

> À votre arrivée, on vous demandera d'émarger la feuille de présence, pour vous-même et éventuellement ceux que vous représentez. Ce document mentionne notamment le nombre de voix de chaque personne (en fonction du nombre de lots qu'ils possèdent). En début de séance, un président (qui ne peut être le Syndic) est nommé pour animer la rencontre, ainsi qu'un secrétaire (généralement le Syndic) et des scrutateurs qui assistent le président dans le décompte des votes. L'Assemblée générale est avant tout un lieu de décisions et d'échanges. En fonction de l'ordre du jour, les sujets sont exposés puis débattus. C'est pour vous l'occasion de faire entendre votre voix, en particulier si vous avez un projet à défendre ou que vous êtes en désaccord avec l'une des propositions défendues par la majorité. Les copropriétaires passent ensuite au vote, point par point.

Le procès-verbal

> Toutes les décisions qui ont été soumises au vote figurent au procès-verbal. Il indique également les noms et le nombre de voix des copropriétaires qui se sont opposés ou abstenus, question par question. Mais il ne détaille pas précisément les débats qui ont eu lieu. Son objectif est de retranscrire la preuve de l'existence de la décision et de la régularité des scrutins à la majorité requise. Il est signé à la fin de la séance par le président, le secrétaire et les scrutateurs. On le diffuse aussi, dans les 2 mois qui suivent, à tous les copropriétaires ainsi que les opposants aux décisions (ces derniers le reçoivent par lettre recommandée).

NEXITY VOUS ACCOMPAGNE

Préparer la première AG de votre copropriété

Quand vous avez acheté un logement neuf Nexity, nous vous invitons, avant la livraison, à une réunion d'information pour vous vous expliquer le fonctionnement de votre copropriété et nous vous convoquons le même jour à la première Assemblée générale de votre ensemble immobilier.

EN SAVOIR +

_ AG, mode d'emploi

• **Soumettre une question :** si vous souhaitez porter une question à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale, vous devez le faire par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention du Syndic pour qu'elle soit prise en compte. Dans le cas de votre demande (réunion de deux appartements, pose d'une antenne parabolique…), il faut joindre tous les documents nécessaires à la compréhension du projet par les autres copropriétaires ainsi que la proposition de résolution.

• **Ordre du jour :** en séance, l'ordre du jour est figé.

• **Pouvoir en blanc :** si vous êtes absent le jour de l'AG, vous avez la possibilité d'utiliser le pouvoir en blanc, joint à votre convocation, et de le remettre (après l'avoir rempli et signé) à la personne de votre choix (copropriétaire ou non). Elle vous représentera et votera pour vous le jour de l'AG.

• **Contestation :** seuls les copropriétaires absents ou opposants à une décision peuvent la contester devant le Tribunal de Grande Instance dans les deux mois après la notification du procès-verbal.

ET SI JE VEUX REVENDRE MON BIEN ?

Estimer mon bien

> Lorsque vous souhaitez revendre votre bien, vous devez d'abord en définir le prix. Vous pouvez soit l'estimer vous-même en vous renseignant (avec prudence) sur les prix de vente pratiqués sur des biens similaires, soit faire appel à un professionnel. Cette option vous permettra d'obtenir une estimation fiable plus rapidement et de faire le point de manière objective sur les points forts et les points faibles de votre logement. Vous devrez aussi lancer une expertise sur le diagnostic énergétique de votre logement. Car cette information devra obligatoirement figurer sur votre annonce de vente (et celle de votre agence).

BON PLAN

Trois autres guides pratiques pour répondre à vos questions

Découvrez tous nos conseils en matière de location, de vente ou d'acquisition d'un bien immobilier dans nos guides pratiques « Louer », « Vendre » et « Acheter ». Vous les trouverez gratuitement dans toutes les agences Nexity.

Si je suis copropriétaire

> Vous êtes tout à fait libre de vendre votre lot. Prévenez simplement votre copropriété, car votre bien intéressera peut-être l'un des occupants de l'immeuble. En revanche, vous devez vous acquitter de vos charges de copropriété et en présenter la preuve au notaire 1 mois avant la vente. Votre Syndic pourra lui fournir une attestation qui confirme que vous êtes libre de toute obligation à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Si mon bien est occupé

> Vendre avant la fin du bail est tout à fait réalisable. Votre locataire, selon les cas, n'aura même pas besoin de quitter les lieux. Il faudra simplement mentionner dans votre annonce « vente loué ». Gardez cependant à l'esprit que votre logement perdra souvent un peu de son pouvoir d'attraction aux yeux de certains acquéreurs. Les acheteurs préfèrent en effet investir dans un bien qu'ils peuvent occuper, rénover ou remettre en location à leurs propres conditions. D'autre part, le prix de vente peut subir une décote de valeur, allant de 10 % à 50 % suivant le montant du loyer, le type de location ou la date de fin de bail.

À noter : vous n'êtes légalement pas obligé de prévenir le locataire de votre décision de vendre. Toutefois, il est vivement conseillé de le faire afin de faciliter les futures visites.

> Si vous préférez attendre la fin du bail, vous êtes tenu à quelques obligations : votre locataire doit être informé d'un « congé pour vente » 6 mois avant la fin de son bail (ou 3 mois seulement pour les locations meublées) par huissier ou par lettre recommandée. Vous devez aussi le renseigner sur les modalités de la vente. Et cela pour une raison simple : il bénéficie en effet, sur l'achat du bien qu'il occupe, d'un droit de préemption (ou droit « de préférence »). Il est, autrement dit, prioritaire sur tous les autres acheteurs. À réception de ces informations, votre locataire dispose d'un délai de 2 mois pour vous répondre. Si votre locataire se déclare acheteur avant la fin de ce délai, la vente doit être réalisée dans les 4 mois suivants. Sinon, vous devenez libre de vendre votre bien à un tiers.

À noter : dans certaines situations, le droit de préemption du locataire s'annule. C'est notamment le cas si vous décidez de vendre votre logement à un parent, si la mairie exerce son droit de préemption urbain ou lorsque le logement est déclaré non habitable.

NEXITY VOUS ACCOMPAGNE

Vendre pour financer un nouveau projet

Votre projet de vente répond peut-être au souhait de vouloir développer ou valoriser votre patrimoine. Achat d'un logement neuf locatif, dispositif Scellier ou Censi-Bouvard, investissement dans l'ancien… Nexity vous accompagne pour définir votre nouveau projet, le financer ou le gérer. Nos conseillers pourront vous guider dans toutes vos démarches pour renforcer votre pouvoir d'achat immobilier (recherche du meilleur montage de prêt, offres compétitives de nos partenaires bancaires, etc.). Enfin, vous pourrez compter sur notre réseau de plus de 200 agences pour vous aider à vendre votre premier bien, acheter dans le neuf ou dans l'ancien, puis louer.

LEXIQUE

BAIL / BAILLEUR

Le bailleur est une personne physique ou morale, propriétaire d'un immeuble ou d'un logement, qui loue ses biens au moyen d'un contrat de location.

Ce contrat, aussi appelé bail, régit les relations entre le bailleur et le locataire pour toute la durée de la location. Un bail est conclu pour une durée de trois ans ou six ans (sauf bail de courte durée). Il peut être renouvelé.

CAUTION

À ne pas confondre avec le dépôt de garantie, la caution est la ou les personnes qui se porteront garantes auprès du bailleur, au nom du locataire. En cas d'impayé, c'est vers elle(s) que le bailleur se tournera pour percevoir son loyer.

CHARGES RÉCUPÉRABLES

Elles sont imputables au locataire. On les appelle ainsi car elles sont avancées par le propriétaire-bailleur, qui les récupère sous forme de provision et de régularisation auprès de son locataire. Elles concernent les dépenses propres aux locaux loués (eau, énergie...) et les dépenses collectives liées à l'entretien de l'immeuble (menues réparations, participation aux frais de fonctionnement et de maintenance).

CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Elles sont payées par le propriétaire. Elles regroupent notamment les frais de gestion et d'administration de l'immeuble, les travaux de réparation ou de conservation, les dépenses pour le maintien de l'immeuble en bon état. Elles ne peuvent être imputées au locataire. Elles sont déductibles des revenus fonciers sauf exclusion prévue par la réglementation fiscale.

COPROPRIÉTÉ

On parle de copropriété lorsqu'un immeuble est réparti en plusieurs lots appartenant à des propriétaires différents. La copropriété comprend des parties privatives (où le droit de propriété est exclusif : appartements, caves, parkings...) et communes (dont l'ensemble des copropriétaires a la jouissance : entrée, cage d'escalier, espaces verts...).

DÉPÔT DE GARANTIE

C'est la somme que le locataire verse au propriétaire-bailleur le jour de la signature du contrat de location. Elle s'élève généralement à un mois de loyer. Après l'état des lieux de sortie, en fin de bail, le propriétaire devra la restituer au locataire sous deux mois. Soit intégralement si aucune dégradation n'a été constatée, soit partiellement si le propriétaire en retient une partie pour financer les frais de réparation ou de nettoyage d'un logement rendu en mauvais état.

DROIT DE JOUISSANCE / DROIT D'USAGE

Sur son appartement (qui peut comprendre une cave, un jardin, une place de parking), le propriétaire a un droit de propriété et de jouissance exclusif.

Sur les parties communes, il a un droit d'usage, en fonction des critères définis par le règlement de copropriété.

Sur certaines parties communes, le propriétaire peut avoir un droit de jouissance privatif, c'est-à-dire qu'il est le seul à pouvoir profiter de cet espace. Cela peut concerner une cour, un jardin ou un couloir. Cette situation aura un impact sur sa quote-part et le montant de ses charges.

INDICE IRL

C'est l'indice de référence des loyers. Il est calculé par l'INSEE à partir de la somme pondérée d'indices représentatifs, notamment de l'évolution des prix à la consommation. Si cela est prévu dans le bail, le propriétaire est en droit de réévaluer chaque année son loyer, en fonction de cet indice.

Nouveau loyer = loyer actuel x (IRL du trimestre concerné / IRL du trimestre de l'année précédente).

LOCA-PASS®

Il s'agit d'aides au logement locatif, financées par les organismes collecteurs du 1 % Logement (renommé Action Logement en 2009), accessibles aux locataires de moins de 30 ans, aux salariés du secteur privé, etc. Loca-pass® est un Prêt à Taux Zéro + qui permet au locataire de financer son dépôt de garantie. La somme est généralement versée directement au bailleur par l'organisme.

LOCATION MEUBLÉE

Un logement meublé doit comporter un lit avec couverture, une table et des chaises, un placard, des luminaires, des rideaux, une plaque de cuisson, un réfrigérateur, de la vaisselle et des ustensiles de cuisine. Il est indispensable de dresser un inventaire du mobilier, des équipements...

LOGEMENT DÉCENT

Tout propriétaire-bailleur doit veiller à la décence des conditions de vie qu'offre son logement. Tant en matière de sécurité que de confort : garde-corps, chauffage en bon état de marche, installations électriques aux normes, eau potable, systèmes d'évacuation pour les sanitaires et la cuisine, ouvertures en bon état, volets, etc. Le propriétaire est tenu de réaliser les mises aux normes nécessaires pour pouvoir louer son logement, même en cours de contrat.

LOI CARREZ

La surface selon la loi Carrez précise la superficie des planchers des locaux clos et couverts, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. La surface des parties dont la hauteur est inférieure à 1,80 m ne peut être intégrée à la superficie privative, tout comme les lots et les fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m^2 (une chambre de bonne par exemple). Si un propriétaire souhaite louer ou vendre son bien, il est obligé de la calculer.

LOT

Un lot de copropriété est l'ensemble que possède un copropriétaire. Il regroupe une partie privative et une quote-part des parties communes.

QUITUS

C'est l'approbation de la gestion du Syndic par les copropriétaires. En donnant quitus au Syndic, l'Assemblée générale atteste que celui-ci a correctement et régulièrement accompli sa mission.

QUOTE-PART / TANTIÈME

C'est la part que représente un lot dans l'ensemble de la copropriété. Elle est déterminée en fonction de la valeur relative du lot (au regard de sa situation, de sa superficie...) et est évaluée en tantièmes (généralement exprimés en millièmes).

Les tantièmes déterminent le pouvoir de vote (nombre de voix en Assemblée générale) de chaque lot au sein de la copropriété et servent de base au calcul des charges de copropriété.

TAXE D'HABITATION

Elle est payée par la personne qui habite le logement au 1er janvier de l'année d'imposition. Cet impôt s'applique en effet à chaque occupant d'un bien immobilier, qu'il soit locataire, propriétaire-occupant ou logé à titre gratuit. Elle s'applique aussi aux box fermés ou aux emplacements de parking.

TEOM (TAXE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES)

Elle est incluse dans la taxe foncière et est payée par le propriétaire. En cas de location du bien, le propriétaire en demande le remboursement au locataire, au prorata du temps d'occupation lors de la régularisation des charges locatives.

LA TAXE FONCIÈRE

Elle est payée par le propriétaire. Elle s'applique à tous les biens immobiliers de France.

NOTES

Pour en savoir plus :

– rendez-vous dans l'agence la plus proche de chez vous ;

– connectez-vous sur notre site www.nexity.fr

MENTIONS LÉGALES

Page 9 : Solutions Investisseurs

(1) Solutions Investisseurs est un service proposé en partenariat par Nexity Solutions et Nexity Lamy – SAS au capital de 219 388 000 euros – 10-12, rue Marc-Bloch, 92110 Clichy – RCS Nanterre 487 530 099 – Carte professionnelle : Transaction, Gestion et Prestations Touristiques nº 10.92.N983, délivrée par la Préfecture des Hauts-de-Seine – Garanties financières : Compagnie Européenne de Garanties et Caution « SOCAMAB » : 128, rue de la Boétie, 75008 Paris – Nº ORIAS 10 058 808.
** Offre soumise à conditions et sous réserve de la souscription auprès de Nexity, de Nexity Lamy et de Lamy Assurances d'un contrat de réservation, d'un contrat de gestion et d'un contrat d'assurance, valable uniquement sur les lancements de programmes à partir du 18/01/2012. Voir conditions détaillées de l'offre sur le site www.nexity.fr, rubrique Les Solutions Nexity. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*

Page 11 : Solutions Travaux

(1) Service proposé par Nexity Solutions – SAS au capital social de 37 000 euros – 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris-La Défense Cedex – RCS Nanterre 491 345 302 – Nº ORIAS 08 043 629 – Intermédiaire en Opérations de Banque figurant sur la liste de l'ACP.

Page 11 : Solutions Diagnostics

(2) Service proposé par Multys Solutions – SAS au capital social de 37 000 euros – 10, rue Marc-Bloch – 92110 Clichy – RCS Nanterre B 513 576 546.

Page 21 : Solutions Assistance

** Offre réservée aux acquéreurs d'un logement neuf Nexity, à usage locatif, déployée à partir du 01/02/2012. Prestation proposée en partenariat avec Europ Assistance, entreprise régie par le Code des assurances, gratuite la première année suivant la livraison pour le propriétaire et le locataire occupant le bien concerné, payante les années suivantes. Voir conditions d'éligibilité sur www.nexity.fr, rubrique Les Solutions Nexity.*

Direction de la Communication et de la Marque
Nexity janvier 2012
Conception-réalisation : EURO RSCG C&O
Illustrations : Matthieu Forichon (Comillus).
Crédits photo : photothèque Nexity / DR
Crédits architectes : Christian de Portzamparc (couverture).

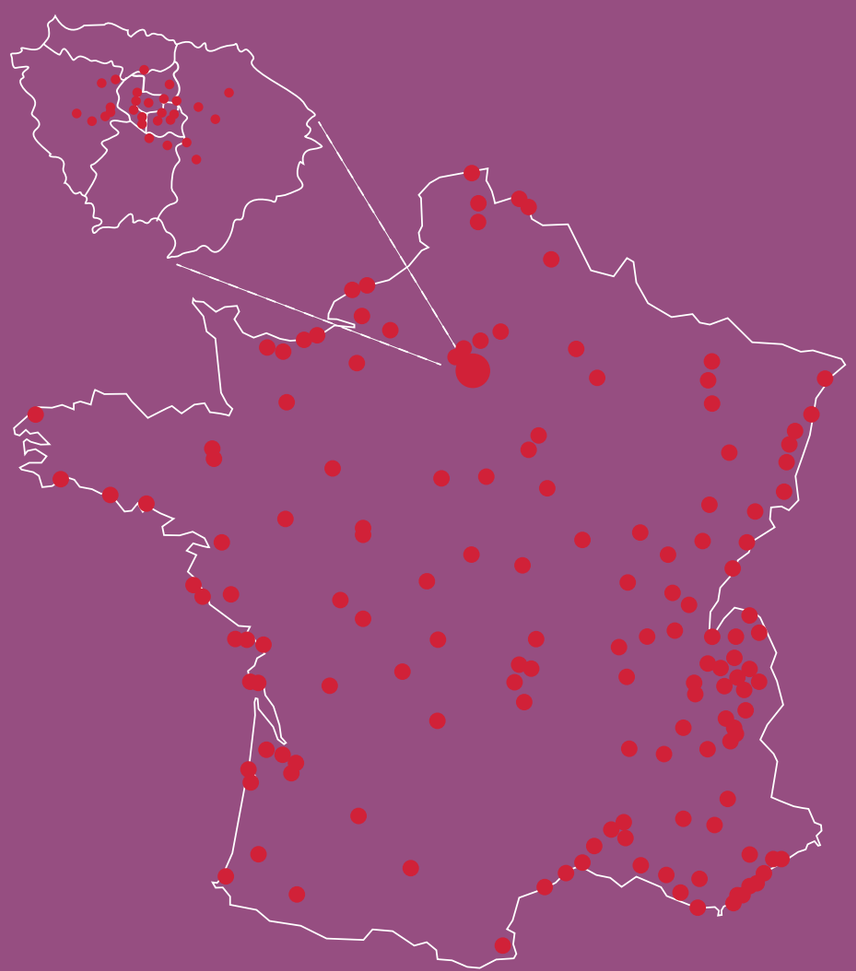
RETROUVEZ-NOUS :

> dans **nos 210 agences et bureaux de vente partout en France** (pour trouver l'agence la plus proche de chez vous, connectez-vous sur notre site Internet) ;

> sur le site Internet **www.nexity.fr** ;

> par téléphone au **30 23**, 7 jours sur 7, de 9 heures à 21 heures*.

** Appel gratuit depuis un poste fixe, coût normal d'une communication depuis un mobile (non surtaxé).*



Dans notre vie, l'immobilier occupe une place centrale. C'est vrai pour chacun, quels que soient ses revenus, son âge, sa situation géographique et ses besoins. On a tous des projets immobiliers. Que ce soit pour louer un logement, acheter sa résidence principale ou un terrain à bâtir, investir dans un appartement, vendre sa maison ou encore gérer son bien pour le valoriser et optimiser ses revenus. Parce qu'un projet immobilier n'est pas un acte banal, il soulève de nombreuses questions. C'est pourquoi Nexity a conçu pour vous cette collection de « Guides Pratiques » pour faciliter toutes vos vies immobilières en vous accompagnant tout au long de votre parcours immobilier. Ce guide « GÉRER » n'a qu'un objectif : vous donner des repères et vous apporter des solutions pour que votre projet immobilier soit une réussite.

DÉCOUVREZ LA COLLECTION DES GUIDES PRATIQUES NEXITY

nexity

www.nexity.fr

Contact : 30 23, 7 jours sur 7, de 9 heures à 21 heures *.

* Appel gratuit depuis un poste fixe, coût normal d'une communication depuis un mobile (non surtaxé).